Uchwała Nr IX/59/2003
Rady Gminy w Olszynie
z dnia 10 grudnia 2003r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Świdnica.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999r. Dz. U. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz zgodnie z uchwałą Nr IV/24/2001 z dnia 25 kwietnia 2001r, Rada Gminy w Olszynie uchwala, co następuje:

Rozdział I

Przedmiot i zakres ustaleń planu.

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Świdnica. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:5000 stanowiący załącznik graficzny do uchwały.
2. Na rysunku planu oznaczono granice obszaru planistycznego oraz ustalenia w formie graficznej, o których mowa w § 2.
3. Plan ustala:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
   2) linie rozgraniczające ulic, placów oraz dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych,
   3) tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
   4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
   5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz tereny tej infrastruktury,
   6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy,
   7) zasady podziału terenów na działki budowlane,
   8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
   9) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych.

§ 2

1. Następujące elementy rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica obszaru planistycznego – granica planu,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania – obowiązujące i orientacyjne,
   3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
   4) oznaczenia klasyfikacji dróg i ulic publicznych,
   5) oznaczenia dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
      a) obiekty o wartościach architektonicznych do ochrony,
   6) obiekty i tereny wyznaczone w trybie przepisów szczególnych:
      a) rejon obserwacji archeologicznej – stanowiska archeologiczne udokumentowane,
      b) granice obszaru chronionego krajobrazu,
      c) granice gminy.
2. Następujące elementy rysunku planu są propozycjami rozwiązań – do ustalenia w trybie przepisów szczególnych:
   1) granice obszaru wskazanego do objęcia ochroną prawną poprzez utworzenie parku krajobrazowego,
   2) stacje transformatorowe wskazane do realizacji - projektowane,
   3) istniejące linie elektroenergetyczne 20 kV napowietrzne,

4) szlaki turystyczne.

§ 3

Ilekroć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Świdnica;
2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć, rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, obowiązującymi lub orientacyjnymi;
4) **funkcji dopuszczalnej** – należy przez to rozumieć określone w ustaleniach szczegółowych uzupełniające funkcje terenu;
5) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy budynków stałych do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów;
6) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek sumy powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków stałych do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów;
7) **zabudowie uzupełniającej** – należy przez to rozumieć obiekty możliwe do zlokalizowania na istniejących, zainwestowanych terenach mieszkaniowych i usługowych;
8) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię usytuowania podstawowej bryły budynku (nie dotyczy ona garaży parterowych, wysuniętych zadaszeń, przedsionków wejściowych, ganków i wykuszy) określoną w ustaleniach planu odległością od linii rozgraniczającej dróg i ulic oraz od granicy działki wydzielonej pod pas drogowy;
9) **ilości kondygnacji budynku** – należy przez to rozumieć parametr określony poprzez liczbę kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym;
10) **dominantach architektonicznych** – należy przez to rozumieć obiekty lub ich fragmenty ukształtowane w sposób wyróżniający je pod względem formy i gabarytów w istniejącym układzie zabudowy i krajobrazie miejscowości;
11) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.
12) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia zlokalizowane na obszarze gminy, obejmujące:
    - urządzenia wodociągowe,
    - urządzenia kanalizacyjne,
    - sieci elektroenergetyczne,
    - sieci gazownicze,
    - stacjonarne i ruchome sieci telekomunikacyjne,
    - urządzenia radiokomunikacyjne,
13) **zespole budowlanym** – należy przez to rozumieć wyodrębnioną grupę budynków (układ przestrzenny), powiązanych ze sobą jednorodną formą architektoniczną oraz zasadami rozplanowania i usytuowania, dla których styl i cechy architektoniczne i przestrzenne, wyznaczają i określają:
    - dla zespołów istniejących oraz przekształcanych i uzupełnianych zabudową - obiekty o walorach architektonicznych lub obiekty zabytkowe (zlokalizowane w wyodrębniającym się przestrzennie lub liniami rozgraniczającymi zespołach oraz charakterystyczne obiekty dla terenu całej wsi), w zakresie skali zabudowy i charakterystycznych cech architektonicznych o wartościach kulturowych,
    - dla zespołów nowoprojektowanych – cechy architektonicznego ukształtowania budynków, w tym skala zabudowy – jednorodne dla całego zespołu w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – wynikające z realizacji ustaleń planu.
14) **obiektach o wartościach architektonicznych** - należy przez to rozumieć budynki o wartościach kulturowych, ze względu na ukształtowaną historycznie i środowiskowo formę architektoniczną, z charakterystycznymi dla obszaru gminy, cechami następujących elementów architektonicznego jej ukształtowania:
    - formą brył budynku i jej wysokością (skalą zabudowy),
    - formą dachu i jego pokrycia,
    - charakterem detalu i zastosowanymi materiałami wykończeniowymi,
15) **przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć obszary o szczególnym znaczeniu dla realizacji potrzeb mieszkańców oraz dla rozwoju gminy, funkcjonalnie i przestrzennie zorganizowane oraz chronio-

ne celem zapewnienia wysokiej jakości przestrzeni środowiska zbudowanego (architektury), wyeksponowania i ochrony walorów kulturowych i krajobrazu oraz stworzenia warunków do kontaktów, informacji oraz kształtowania wizerunku gminy i jej tożsamości, obejmujące między innymi następujące tereny:

- dróg i ulic (K) wraz z ich otoczeniem co najmniej do określonych w planie linii zabudowy,
- sportu i rekreacji (US),
- lasów (RL), wód powierzchniowych (W),
- użytków zielonych w otoczeniu rzeki, potoków i innych cieków naturalnych oraz rowów (RZ),
- obszaru chronionego krajobrazu,
- oraz inne tereny kształtujące krajobraz gminy, w tym miejsca ekspozycji obiektów zabytkowych i obiektów o wartościach architektonicznych do ochrony oraz wglądów widokowych i panoram krajobrazowych.

Rozdział II
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów.

§ 4

1. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:
   1) tereny funkcji mieszanej - mieszkaniowej oraz usługowo-produkcyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MR,**
   2) tereny sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem **US**,
   3) tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem **T**,
   4) tereny dróg i ulic publicznych (z oznaczeniem klasy technicznej i nr drogi) oznaczone na rysunku planu symbolem **K,**
   5) tereny łąk i zieleni niskiej oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ,**
   6) tereny upraw i produkcji rolnej oznaczone na rysunku planu symbolem **RP,**
   7) tereny lasów ochronnych i zadrzewień oznaczone na rysunku planu symbolem **RL,**
   8) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolem **W**,
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 wprowadza się dodatkowe oznaczenia cyfrowe wyodrębniające tereny o różnych ustaleniach.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w przepisach niniejszej uchwały ustala się:
   1) w rozdz. III – zasady adaptacji istniejących funkcji i lokalizacji reklam;
   2) w rozdz. IV – zasady kształtowania układu komunikacyjnego i lokalizacji miejsc postojowych;
   3) w rozdz. V – zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
   4) w rozdz. VI – szczególne warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego;
   5) w rozdz. VII – szczególne warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i ochrony zdrowia ludzi;
   6) w rozdz. VIII– ustalenia dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczających.
4. Tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu linie rozgraniczające obowiązujące i orientacyjne.
5. Określone na rysunku planu orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia i różnych zasadach zagospodarowania mogą zostać zmienione w stosunku do linii oznaczonych na rysunku planu:
   o 5 m – jeżeli są liniami rozgraniczającymi dróg i ulic klasy GP, L oraz pieszo-jezdnych,
   o 10 m – w pozostałych przypadkach.
6. W przypadku zmiany orientacyjnych linii rozgraniczających dróg i ulic należy zmienić odpowiednio położenie linii zabudowy ustalonej w planie.
7. W przypadku braku dla wydzielonych terenów ustaleń regulacyjnych w zakresie warunków zagospodarowania terenów; zasady zagospodarowania dla nich wynikają z przepisów szczególnych.
8. Zasady ukształtowania niezbędnych dla funkcjonowania gminy kiosków określa § 6 uchwały.

Rozdział III
Zasady adaptacji istniejących funkcji i lokalizacji reklam.

§ 5

1. Plan dopuszcza utrzymanie występujących w stanie istniejącym funkcji terenów zainwestowanych, odmiennych od ustaleń planu, przy spełnieniu następujących warunków:
   1) uciążliwości tych funkcji dla środowiska przyrodniczego i mieszkańców sprowadzone zostaną do wielkości wynikających z obowiązujących przepisów;
   2) istniejące parametry powierzchni i intensywności zabudowy oraz wielkości działek nie zostaną powiększone, z wyłączeniem powiększenia powierzchni działek na cele realizacji punktu 3;
   3) w granicach działek tych funkcji zapewniona zostanie odpowiednia liczba miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo;
   4) uwzględnione zostaną wymogi ochrony wartości kulturowych określone w przepisach szczególnych i w rozdziale VI.
2. Zasady adaptacji, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy określają ustalenia planu.
3. Dopuszcza się wymianę lub likwidację istniejącej zabudowy przy zachowaniu ustaleń planu.
4. Adaptacja, przebudowa i rozbudowa oraz wymiana lub likwidacja istniejącej zabudowy chronionej ze względu na wartości kulturowe, o których mowa w rozdz. VI, wymaga uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 6

1. Na obszarze planu dopuszcza się umieszczenie elementów informacji turystycznej, plansz reklamowych i obiektów małej architektury służącej funkcji informacji i handlu, wyłącznie pod warunkiem, że będą ukształtowane zgodnie z przyjętą przez władze gminy formą oraz zasadami kształtowania i organizowania gminnego systemu informacji.
2. Obiekty gminnego systemu informacji oraz małej architektury winny zostać uformowane jednorodnie plastycznie i architektonicznie w skali całej gminy, w nawiązaniu do charakteru i specyfiki gminy oraz jej wartości kulturowych, w tym do charakterystycznego detalu występującego na budynkach określonych w niniejszej uchwale jako „obiekty o wartościach architektonicznych do ochrony”.
3. Wyklucza się realizację reklam i obiektów nie zgodnych z formą i zasadami kształtowania przyjętego dla całej gminy systemu informacji, w tym nie odpowiadających przyjętej formie jego elementów małej architektury.
4. Lokalizacja obiektów, o których mowa w ust. 2, w obszarze przestrzeni publicznej lub wpływających na kształt przestrzeni publicznej, wymaga każdorazowej zgody Wójta Gminy oraz uzgodnienia zarządcy dróg.
5. Wyklucza się lokalizację reklam, informacji i obiektów malej architektury w miejscach, nie zapewniających:
   1) ukształtowania przestrzeni publicznej jako harmonijnej całości zgodnie z wymogami kompozycyjno - estetycznymi,
   2) ochronę wartości kulturowych i krajobrazu,
   3) właściwej ekspozycji i ochrony obiektów budowlanych, w tym obiektów o walorach architektonicznych do ochrony,
   4) bezpieczeństwa pieszych i ruchu pojazdów,
   5) spełnienia przepisów szczególnych, w tym techniczno budowlanych.
6. Dopuszcza się umieszczenie plansz reklamowych i informacyjnych na elewacjach budynku wyłącznie odnoszących się do przedmiotu działalności na danej nieruchomości, przy zachowaniu zasady, że plansze będą o jednakowych wymiarach i umieszczane w sposób uporządkowany – wzdłuż określonej linii kompozycyjnej, pionowej lub poziomej oraz nawiązywać będą do form, właściwych dla charakteru miejsca i jego tradycji kulturowych.

Rozdział IV
Kształtowanie układu komunikacyjnego i zasady lokalizacji miejsc postojowych.

§ 7

1. Przebieg oraz klasyfikacje dróg i ulic określa rysunek planu i uchwała.
2. Układ ulic i dróg tworzą:
   1) droga główna ruchu przyspieszonego – **KGP -** projektowane wariantowe obejście drogi krajowej nr 30,
   2) droga lokalna – **KL,**
   3) ulice i drogi pieszo jezdne – **Kpj.**

4) drogi wewnętrzne.

3. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających określa § 25 uchwały.

4. Dopuszcza się zmianę położenia, oznaczonych na rysunku planu orientacyjnych linii rozgraniczających dróg do 5,0m , przy zachowaniu następujących warunków:
   1) utrzymana zostanie ustalona w planie minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających,
   2) spełnione zostaną wymogi wynikające z ustaleń planu i z przepisów szczególnych dotyczących podstawowych elementów trasy drogi, w tym szerokości jezdni i chodników oraz układu łuków i odcinków prostych jezdni,
   3) zachowane zostaną ustalone w przepisach uchwały odległości linii zabudowy budynków projektowanych.

5. Minimalna szerokość jezdni winna wynosić:
   1) 7.0m – dla drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP),
   2) 6,0m – dla drogi lokalnej (L),
   3) od 4,5m do 5,0 – dla dróg i ulic pieszo jezdnych (pj),
   4) od 4,5 do 5,0m – dla dróg wewnętrznych.

§ 8

1. Adaptuje się istniejącą obsługę terenów i działek z drogi KGP oraz zakazuje się wprowadzania nowych zjazdów.

2. Adaptuje się istniejącą obsługę terenów i działek z dróg KL oraz dopuszcza się nowe zjazdy, po uzyskaniu zgody zarządcy drogi.

3. Dopuszcza się konieczne poszerzenia pasów drogowych na cele związane z poprawą bezpieczeństwa ruchu i użytkowników terenów przylegających do drogi oraz ochrony zdrowia ludzi.

4. W obrębie przekroju ulicznego i drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, w zależności od klasy ulicy lub drogi, zaleca się realizację ścieżek rowerowych, miejsc postojowych oraz pasów zieleni na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

5. Przy budowie, przebudowie i modernizacji ulic należy uwzględnić zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wynikające z przepisów szczególnych i ustaleń określonych w § 14 uchwały.

6. W zagospodarowaniu terenów mieszkaniowych i usługowych należy uwzględniać wymagania ochrony terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **K,** wynikające z ustaleń planu i przepisów szczególnych.

§ 9

Dla określonych na rysunku planu terenów i obszarów tras przebiegu drogi krajowej nr 30 – KGP1 i KGP2 (rezerwa terenu) ustala się:
1) zakaz lokalizacji jakiejkolwiek zabudowy,
2) zakaz lokalizacji zieleni wysokiej, zadrzewień i lasów,
3) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej mogących kolidować z przyszłym zagospodarowaniem.

§ 10

1. Wydzielenie drogi wewnętrznej lub ustanowienie służebności drogowej dla obsługi działek nie mających dostępu do drogi publicznej uwzględniać będzie warunki wynikające z obowiązujących przepisów szczególnych oraz parametry i warunki określone w niniejszej uchwale.
2. Szerokości pasa terenu (szerokość działki) pod drogę wewnętrzną określają przepisy uchwały. Zalecane linie zabudowy jak dla dróg i ulic Kpj.

§ 11

Ustala się następujące tereny do wytyczenia ścieżek rowerowych:
1) tereny dróg i ulic – oznaczone symbolem K,
2) tereny dróg wewnętrznych – wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
3) tereny lasów i zadrzewień – oznaczone symbolem RL, wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę terenów - z wykorzystaniem wyłącznie dróg wewnętrznych - leśnych i szlaków turystycznych.

Rozdział V

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 12

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez zbiorowy system zaopatrzenia w wodę funkcjonujący w oparciu o urządzenia wodociągowe, obejmujące:
   1) ujęcia wód podziemnych – „Olszyna Górna" i „Olszyna Dolna" i inne niezbędne do funkcjonowania zbiorowego systemu zaopatrzenia,
   2) urządzenia zaopatrzenia w wodę, obejmujące magazynowanie, uzdatnianie oraz regulację ciśnienia,
   3) sieci wodociągowe.
2. Ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorowy system odprowadzenia ścieków komunalnych funkcjonujący w oparciu o następujące urządzenia kanalizacyjne:
   1) sieci kanalizacyjne,
   2) przepompownie ścieków,
   3) mechaniczno – biologiczną oczyszczalnię ścieków o przepustowości Q-1000m m^3 zlokalizowaną w Olszynie w rejonie ul. Kamiennej.
3. Do czasu realizacji docelowych urządzeń zbiorowego systemu odprowadzania ścieków, w tym budowy do wymaganej przepustowości mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków komunalnych, ustala się odprowadzenie ścieków do tymczasowych urządzeń obsługujących obszar wsi:
   1) indywidualnych i grupowych urządzeń odprowadzenia ścieków, w tym indywidualnych oczyszczalni ścieków i osadników bezodpływowych,
   2) sieci kanalizacyjnych.
4. Dla terenów rozproszonej zabudowy, nie obsługiwanej zbiorowym systemem odprowadzenia ścieków, ustala się odprowadzenie ścieków poprzez grupowe i indywidualne systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków.
5. Ustala się odprowadzenie wód opadowych do odbiorników lokalnymi systemami kanalizacyjnymi, ukształtowanymi w zależności od warunków miejscowych, przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach szczególnych.
6. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie usuwania i utylizacji odpadów stałych:
   1) składowanie czasowe odpadów wyłącznie w miejscach gromadzenia odpadów stałych zlokalizowanych zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego,
   2) przewidzieć możliwość segregacji odpadów w miejscach czasowego ich gromadzenia,
   3) wywóz odpadów z miejsc czasowego składowania na gminne wysypisko odpadów komunalnych (tereny gromadzenia i utylizacji odpadów).
7. Plan ustala dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłem i dystrybucją energii zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne oraz przyjętymi założeniami do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy.
8. Plan ustala ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje grzewcze zasilane gazem, energią elektryczną i paliwem stałym oraz paliwem płynnym, przy spełnieniu wymogów sanitarnych, ochrony środowiska oraz ochrony interesu osób trzecich.
9. Ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych.
10. Plan dopuszcza dostawę i wytwarzanie energii elektrycznej z indywidualnych i niekonwencjonalnych źródeł energii.
11. Dopuszcza się rozwiązania indywidualne w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych.

§ 13

1. Ustala się budowę urządzeń zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę, w tym głównie sieci wodociągowej i urządzeń zaopatrzenia w wodę, zapewniających obsługę istniejącej i projektowanej zabudowy wsi.
2. Ustala się budowę systemu kanalizacyjnego z uwzględnieniem następujących przedsięwzięć:
   1) sieci kanalizacyjnej,
   2) przepompowni ścieków,
   3) rozbudowę i budowę systemu kanalizacji deszczowej na terenach projektowanej zabudowy.

3. Ustala się rozbudowę istniejących sieci energetycznych z uwzględnieniem przedsięwzięć, obejmujących:
   1) modernizację istniejących stacji transformatorowych 20/0,4kV oraz budowę nowych,
   2) modernizację i skablowanie istniejących napowietrznych linii średniego napięcia 20 kV,
   3) modernizację i skablowanie istniejących sieci niskiego napięcia,
   4) budowę linii niskiego napięcia i przyłączy dla odbiorców.

§ 14

1. Lokalizację terenów podstawowych obiektów budowlanych i urządzeń (instalacji) systemów infrastruktury technicznej i warunki ich zagospodarowania określa rysunek planu i uchwała.
2. Podstawowymi terenami obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, są tereny:
   1) urządzeń elektroenergetycznych – **TE,**
3. Plan adaptuje istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności indywidualne ujęcia wody, sieci wodociągowe (przewody), sieci kanalizacyjne (przewody, urządzenia), sieci elektroenergetyczne (linie, urządzenia).
4. Celem zapewnienia ochrony i warunków do eksploatacji istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ustala się:
   1) zakaz lokalizacji zabudowy w strefach, wyznaczanych przez zarządcę urządzeń oraz przepisy szczególne i warunki techniczne, zapewniających ochronę i prawidłową eksploatację urządzeń,
   2) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż stref ochronnych poszczególnych urządzeń,
   3) zakaz sadzenia drzew w trasie przebiegu urządzeń,
   4) obowiązek każdorazowego uzgodnienia z zarządcą urządzeń infrastruktury lokalizacji obiektów budowlanych, z którego urządzeniami graniczyć będzie projektowany obiekt.
5. Na terenach wskazanych w ustaleniach dotyczących terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w rozdz. VIII, dopuszcza się lokalizację obsługujących obszar wsi urządzeń infrastruktury technicznej, z wyjątkiem urządzeń zaliczonych w obowiązujących przepisach do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w § 2 rozporządzenia RM z dnia 24 września 2002r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.
6. Układ nowych oraz zakres rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w oparciu o założenia, koncepcje, programy i plany rozbudowy poszczególnych rodzajów sieci lub w oparciu o rozwiązania zawarte w projektach budowlanych poszczególnych przedsięwzięć.
7. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg wymaga zgody zarządcy drogi.
8. Dopuszczone ustaleniami ust. 4 urządzenia radiokomunikacyjne, wymagające masztów, możliwe do realizacji wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:
   1) dopuszczalna lokalizacja: - wyłącznie poza terenami oznaczonymi symbolem: MR, oraz poza wskazanym obszarem do objęcia ochroną prawną przyrody poprzez utworzenie parku krajobrazowego,
   2) maksymalna wysokość masztu: - 25,0m,
   3) forma architektoniczna masztu: - słupowa, z wyodrębnioną architektonicznie częścią z nadajnikami,
   4) zachowane zostaną zasady ochrony krajobrazu gminy i kształtowania przestrzeni publicznej, w tym ochrony miejsca ekspozycji obiektów zabytkowych i obiektów o wartościach architektonicznych do ochrony oraz wglądów widokowych i panoram krajobrazowych.
9. Podejmowane działania inwestycyjne na terenach wyznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie winny uwzględnić ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych i odwodniających oraz ich przebudowę realizowaną przez właściwe instytucje.

Rozdział VI
Szczególne warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego.

§ 15

1. Ochronie kulturowej podlegają:
   1) budynki o wartościach architektonicznych, w tym objęte spisem konserwatorskim,

2) stanowiska archeologiczne udokumentowane.

2. Budynki o wartościach architektonicznych podlegają ochronie zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Dla obiektów, o których mowa w ust. 2, plan ustala:
   1) ochronę charakterystycznych elementów architektonicznego ukształtowania istniejącej zabudowy i jej detalu architektonicznego,
   2) właściwą, zgodną ze sztuką konserwatorską, konserwację zachowanych elementów,
   3) przywrócenie utraconych i zdegradowanych elementów w ramach prowadzonej odbudowy i przebudowy,
   4) ukształtowanie ich otoczenia na warunkach określonych w przepisach niniejszej uchwały, w tym wprowadzenie zieleni,
   5) stosowanie przy modernizacji i rozbudowie tradycyjnych i rodzimych materiałów budowlanych i wykończeniowych – zgodnych z dotychczasowym historycznym charakterem zabudowy.

§ 16

1. Ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych zgodnie z przepisami szczególnymi. W przypadku ujawnienia w toku prac budowlanych obiektów archeologicznych należy powiadomić właściwe służby konserwatorskie.

2. Lokalizację obiektów w rejonie udokumentowanych stanowisk archeologicznych należy poprzedzić rozpoznaniem archeologicznym prowadzonym w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Rozdział VII
Szczególne warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i ochrony zdrowia ludzi.

§ 17

1. Ochronie podlegają:
   1) kulturowe układy i zespoły zieleni (ogrody, aleje, szpalery),
   2) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
   3) zieleń związana z ekosystemami rzeki, potoków i innych cieków naturalnych oraz rowów,
   4) ekosystemy leśne i łąkowe (nieleśne),
   5) naturalne zbiorniki i podmokłości,
   6) ukształtowanie terenu wraz z istniejącymi krajobrazowymi formami geomorfologicznymi, charakterystycznych dla poszczególnych terenów,
   7) zalew Leśniańsko – Złotnicki rzeki Kwisy.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej należy przeznaczyć na cele zieleni powierzchnie określone w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów.

3. Drzewa i krzewy ozdobne po ich śmierci biologicznej podlegają wymianie.

4. Wykluczyć należy działania inwestycyjne przyczyniające się do trwałego zniekształcania rzeźby terenu oraz do procesów erozji gleby i degradacji ekosystemów leśnych i nieleśnych.

5. Zieleń w obrębie linii rozgraniczających ulic i dróg, dopuszczoną przepisami szczególnymi, ukształtować w formie zwartych zespołów nie przekraczających wysokość 1,2m., uzupełnionych pojedynczymi drzewami, oddalonymi od siebie na odległość co najmniej 20m.

6. Nowe zespoły zieleni kształtować z zachowaniem następujących warunków:
   1) na terenach przeznaczonych do zabudowy układy kompozycyjne kształtować w nawiązaniu do charakterystycznych układów kompozycyjnych występujących w otoczeniu,
   2) na terenach otwartych zieleń kształtować obrzeżnie, wzdłuż terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi lub ciągów komunikacyjnych oraz cieków naturalnych, z zachowaniem wglądów widokowych oraz warunków bezpieczeństwa dla ruchu drogowego,
   3) roślinność zróżnicować gatunkowo ze względu na wysokość, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w różnych porach roku,
   4) utrzymać wglądy widokowe oraz ekspozycję obiektów o walorach architektonicznych do ochrony.

§ 18

1. Granicę obszaru chronionego krajobrazu utworzonego uchwałą nr XXXVI/195/94 Rady Gminy w Olszynie z dnia 25 maja 1994r. oznaczono na rysunku planu.

2. Warunki zagospodarowania terenów objętych utworzonym obszarem chronionego krajobrazu oraz obowiązujące w nim zakazy, określają:
   -uchwała nr XXXVI/195/94 Rady Gminy w Olszynie z dnia 25 maja1994r.
   -przepisy planu.
3. Plan wskazuje obszary do objęcia ochroną prawną przyrody poprzez utworzenie parku krajobrazowego.
4. Proponowane granice parku krajobrazowego określa rysunek planu.
5. Do czasu utworzenia parku krajobrazowego w trybie przepisów szczególnych, zasady zagospodarowania terenów zlokalizowanych w jego obrębie określa plan.

§ 19

1. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z zachowaniem zasad i wymogów wynikających z obowiązujących przepisów szczególnych oraz ustaleń niniejszej uchwały, poprzez:
   1) ochronę wód przed skażeniami i zanieczyszczeniami,
   2) ochronę terenów w otoczeniu cieków naturalnych oraz ich ukształtowania, w tym skarp terenu, wąwozów i umocnień kamiennych,
   3) ochronę lasów i zieleni oraz korytarzy ekologicznych rzek i innych cieków naturalnych (zabudowy biologicznej),
   4) stosowanie w produkcji rolnej zasad „dobrej praktyki rolniczej" zgodnie z wymogami przepisów szczególnych oraz ustaleniami właściwych programów rolno-środowiskowych.
2. Zapewnić wolny dostęp do rzeki, potoków i innych cieków naturalnych, w tym wykluczyć ogrodzenia nieruchomości przyległych do terenów wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu.

§ 20

1. Na terenach wyznaczonych na cele budowlane ustala się utrzymanie i zlokalizowanie obiektów mieszkalnych oraz usług i wytwórczości i infrastruktury technicznej nie wywołujących stałych i okresowych uciążliwości dla środowiska i mieszkańców. Ewentualne uciążliwości wywołane przez obiekty dopuszczone w planie do lokalizacji nie mogą wykraczać poza granice działki obiektu będącego źródłem uciążliwości. Poziomy dopuszczalnych parametrów stanu środowiska w zakresie hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza i wody określają przepisy w zakresie ochrony środowiska.
2. W przypadku stwierdzenia w ocenie oddziaływania na środowisko występowania uciążliwego oddziaływania istniejących i projektowanych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na środowisko i braku możliwości ich wyeliminowania, mimo zastosowania rozwiązań technicznych i technologicznych, należy ustanowić obszar ograniczonego użytkowania – zgodnie i w trybie przepisów szczególnych.
3. Dla obiektów komunikacji i parkingów ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę.
4. W zagospodarowaniu terenów mieszkaniowych i usług turystycznych, sąsiadujących z terenami dróg i ulic publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **K,** należy uwzględniać - wynikające z ustaleń planu i przepisów szczególnych - wymogi ochrony i bezpieczeństwa dla projektowanego użytkowania, w związku z uciążliwościami drogi.
5. Dopuszcza się zmniejszenie określonych w planie odległości linii zabudowy od dróg, pod warunkiem:
   1) lokalizacja budynku uzgodniona będzie z zarządcą drogi oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym,
   2) budynek zlokalizowany zostanie co najmniej w linii zabudowy budynków istniejących,
   3) wybudowane zostaną przez inwestora zabezpieczenia zapewniające dotrzymanie standardów jakości środowiska dla danego rodzaju terenu (uwzględnione w projekcie budowlanym), w tym standardy poziomu hałasu.
6. W zakresie ochrony przed uciążliwościami hałasu plan ustala:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MR) podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt a) ustawy Prawo ochrony środowiska,
   2) tereny sportu i rekreacji (US) podlegają ochronie jak tereny pod budynkami związanymi ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt c) ustawy Prawo ochrony środowiska.

Rozdział VIII
Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 21

		MR1 **Tereny funkcji mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-produkcyjnej**
Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	Przeznaczenie (zakres funkcji) - łącznie wszystkie lub jedna z wymienionych funkcji, przy spełnieniu wymogów i zasad funkcjonalnego zagospodarowania działek, wynikającego z sąsiedztwa tych funkcji i zachowania standardów jakości środowiska jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej: – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - mieszkalnictwo wielorodzinne, – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – mieszkalnictwo jednorodzinne, – zabudowa zagrodowa – obejmująca budynki mieszkalne oraz gospodarcze i urządzenia (budowle), służące produkcji rolnej i przetwórstwu rolno-spożywczemu, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - wymienionych w § 2 rozporządzenia RM z dnia 24 września 2002r., – funkcje usługowo-produkcyjne, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - wymienionych w § 2 i § 3 rozporządzenia RM z dnia 24 września 2002r.
Funkcje dopuszczalne	2.	Zieleń parkowa. Usługi publiczne: istniejące – do zachowania, projektowane – pod warunkiem, że łącznie z adaptowanymi, zajmą nie więcej niż 20% wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu lub nie więcej niż 50% pow. c.. budynku wielofunkcyjnego. Ustala się utrzymanie występujących w stanie istniejącym innych funkcji, odmiennych od funkcji podstawowych i dopuszczalnych, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w § 5.
Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	3.	Przebudowa i rozbudowa istniejących budynków oraz budowa nowych z zachowaniem następujących warunków: – kształtowanie zabudowy: - z zachowaniem zasady nawiązania do cech lokalnej architektury o wartościach kulturowych występującej na obszarze wsi, w tym w szczególności do cech „obiektów o walorach architektonicznych do ochrony”, w zakresie, skali zabudowy, ukształtowania bryły, wysokości, formy i spadku dachu;; – maksymalna wysokość kalenicy: - budynków istniejących, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: – istniejąca do zachowania, nie przekraczająca istniejącej wysokości budynku, - budynków projektowanych w linii zabudowy ulic, liczona od najniższego poziomu przy ulicy: - 11,0m, - budynków projektowanych poza linią zabudowy ulic – o swobodnej lokalizacji, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 12,0m, – maksymalna ilość kondygnacji: - budynków istniejących, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - istniejąca do zachowania, nie przekraczająca istniejącej ilości kondygnacji budynku, - budynków projektowanych w linii zabudowy ulic, liczona od najniższego poziomu przy ulicy: - 3, - budynków projektowanych poza linią zabudowy ulic – o swobodniej lokalizacji , liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 3, – ilość kondygnacji w poddaszu użytkowym: - 1; – dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy – spadek połaci dachu w nawiązaniu do spadków występujących w „obiektach o wartościach architektonicznych do ochrony”, dla nowej projektowanej zabudowy w granicach 30^0 - 45^0. Kształtowanie układu zabudowy – wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w nawiązaniu do ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz poprzez swobodną lokalizację pojedynczych budynków wewnątrz zespołu budowlanego. Linia zabudowy budynków istniejących: - do zachowania. Linia zabudowy budynków projektowanych: - wyznaczona przez istniejące, sąsied-

		nie budynki, lecz nie mniej niż: – od ulic i dróg Kpj – 6,0m. – od ulic i dróg KL – 8,0m Minimalna odległość projektowanej zabudowy od: - naturalnych cieków i rowów – 10,0m. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: - 0,55. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,25. Minimalny wskaźnik powierzchni terenów zieleni na działce: 0,20. Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: -budynki i budowle przeznaczone pod funkcje podstawowe i dopuszczalne, -zieleń przydomowa z placykami rekreacyjnymi i gospodarczymi, -miejsca czasowego gromadzenia odpadów komunalnych, -dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, -rządzenia infrastruktury technicznej , w tym na wydzielonych działkach, -miejsca postojowe – parkingi, na potrzeby własne mieszkańców działki i użytkowników okresowych, -garaże, obiekty gospodarcze - na potrzeby własne mieszkańców działki, -terenowe urządzenia sportu i rekreacji – budowle.
Zasady podziału na działki	4.	Granice działek budowlanych wyznaczają: – linie rozgraniczające, – istniejące granice własności. Wtórne podziały i scalenia działek pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych w zakresie lokalizacji zabudowy oraz ustalonych planem warunków zagospodarowania, parametrów i wskaźników urbanistycznych. Minimalna szerokość działki pod drogę wewnętrzną – 8,0m..
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji	5.	Tereny obsługiwane ulicami i drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. IV. Tereny obsługiwane w oparciu o zbiorcze i indywidualne systemy sieci infrastruktury technicznej kształtowane zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. V.
Szczególne warunki zagospodarowania	6	Dopuszcza się dach płaski przy spełnieniu następujących warunków: -dach pokryje łącznie nie więcej niż 25% pow. zabudowy budynków zlokalizowanych na wydzielonej działce, -zlokalizowany zostanie wyłącznie w części zabudowań, które nie kształtują przestrzeni publicznej. Warunki zagospodarowania wynikające z: -potrzeb ochrony środowiska kulturowego określone są w rozdz. VI. -potrzeb ochrony przyrody i ochrony zdrowia ludzi określone są w rozdz. VII

§ 22

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**MR2** **Tereny funkcji mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-produkcyjnej** Przeznaczenie (zakres funkcji) - łącznie wszystkie lub jedna z wymienionych funkcji, przy spełnieniu wymogów i zasad funkcjonalnego zagospodarowania działek, wynikającego z sąsiedztwa tych funkcji i zachowania standardów jakości środowiska jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej: – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - mieszkalnictwo wielorodzinne, – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – mieszkalnictwo jednorodzinne, – zabudowa zagrodowa – obejmująca budynki mieszkalne oraz gospodarcze i urządzenia (budowle), służące produkcji rolnej i przetwórstwu rolno-spożywczemu, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - wymienionych w § 2 i § 3 rozporządzenia RM z dnia 24 września 2002r., – funkcje usługowo-produkcyjne, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - wymienionych w § 2 i § 3 rozporządzenia RM z dnia 24 września 2002r.
Funkcje dopuszczalne	2.	Zieleń parkowa. Usługi publiczne – zajmujące nie więcej niż 20% wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu i nie więcej niż 25% pow. c. budynku wielofunkcyjnego.

Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	3.	Budowa nowych oraz przebudowa i rozbudowa istniejących budynków z zachowaniem następujących warunków: – kształtowanie zabudowy:- z zachowaniem zasady nawiązania do cech lokalnej architektury o wartościach kulturowych występującej na obszarze wsi, w tym w szczególności do cech „obiektów o walorach architektonicznych do ochrony", w zakresie, skali zabudowy, ukształtowania bryły, wysokości, formy i spadku dachu; – maksymalna wysokość kalenicy, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 12,0m; – maksymalna ilość kondygnacji, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 3; – ilość kondygnacji w poddaszu użytkowym: - 1; – dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy – spadek połaci dachu w granicach 35^0 – 45^0, Kształtowanie układu zabudowy – wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w nawiązaniu do ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz poprzez swobodną lokalizację wewnątrz zespołu budowlanego. Minimalna odległość projektowanej zabudowy, od: - naturalnych cieków i rowów – 10,0m, Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: - 0,45. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,15. Minimalny wskaźnik powierzchni terenów zieleni na działce: 0,30. Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: -budynki i budowle przeznaczone pod funkcje podstawowe i dopuszczalne, -zieleń przydomowa z placykami rekreacyjnymi i gospodarczymi, -miejsca czasowego gromadzenia odpadów komunalnych, -dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, -rządzenia infrastruktury technicznej , w tym na wydzielonych działkach, --miejsca postojowe – parkingi, na potrzeby własne mieszkańców działki i użytkowników okresowych, -garaże, obiekty gospodarcze - na potrzeby własne mieszkańców działki, -terenowe urządzenia sportu i rekreacji – budowle.
Zasady podziału na działki	4.	Minimalna powierzchnia działki: - 1500m^2, Minimalna szerokość działki: - 25m, Minimalna szerokość działki pod drogę wewnętrzną – 8,0m.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji	5.	Tereny obsługiwane ulicami i drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. IV. Tereny obsługiwane w oparciu o zbiorcze i indywidualne systemy sieci infrastruktury technicznej kształtowane zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. V.
Szczególne warunki zagospodarowania	6	Dopuszcza się dach płaski przy spełnieniu następujących warunków: -dach pokryje łącznie nie więcej niż 20% pow. zabudowy budynków zlokalizowanych na wydzielonej działce, -zlokalizowany zostanie wyłącznie w części zabudowań, które nie kształtują przestrzeni publicznej. Warunki zagospodarowania wynikające z: -potrzeb ochrony środowiska kulturowego określone są w rozdz. VI. -potrzeb ochrony przyrody i ochrony zdrowia ludzi określone są w rozdz. VII.

§ 23

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**US** **Tereny sportu i rekreacji**
Funkcje dopuszczalne	2.	Usługi turystyczne i komercyjne – zajmujące nie więcej niż 25% wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu funkcji podstawowej. Ustala się utrzymanie występujących w stanie istniejącym innych funkcji, odmiennych od funkcji podstawowych i dopuszczalnych, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w § 5.
Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	3.	Budowa nowych oraz przebudowa i rozbudowa istniejących budynków z zachowaniem następujących warunków: – kształtowanie zabudowy:- z zachowaniem zasady nawiązania do cech lokalnej architektury o wartościach kulturowych występującej na obszarze wsi, w tym w

		szczególności do cech „obiektów o walorach architektonicznych do ochrony”, w zakresie, skali zabudowy, ukształtowania bryły, wysokości, formy i spadku dachu; – maksymalna wysokość kalenicy: - 10,5m; – maksymalna ilość kondygnacji: - 2; – dach: stromy, o symetrycznych układach połaci i kalenicy – spadek połaci dachu w granicach 30^0 – 45^0. Kształtowanie układu zabudowy – wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w nawiązaniu do ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz poprzez swobodną lokalizację wewnątrz zespołu budowlanego. Linia zabudowy, nieprzekraczalna: – od ulic i dróg Kpj – 8,0 m. – od ulic i dróg KD i KL – 10,0 m. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: - 0,25. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,15. Minimalny wskaźnik powierzchni terenów zieleni na działce: - 0,50. Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: – budynki i budowle przeznaczone pod funkcje podstawowe i dopuszczalne, – zieleń urządzona, – terenowe urządzenia sportu i rekreacji (budowle), – dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, – miejsca czasowego gromadzenia odpadów komunalnych, – urządzenia infrastruktury technicznej, w tym na wydzielonych działkach, – miejsca postojowe dla samochodów.
Zasady podziału na działki budowlane	4.	Granice działek budowlanych wyznaczają: – linie rozgraniczające, – istniejące granice własności. Wtórne podziały i scalenia działek pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych w zakresie lokalizacji zabudowy oraz ustalonych planem warunków zagospodarowania, parametrów i wskaźników urbanistycznych. Minimalna szerokość działki pod drogę wewnętrzną – 8,0m.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji	5.	Tereny obsługiwane ulicami i drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. IV. Tereny obsługiwane w oparciu o zbiorcze i indywidualne systemy sieci infrastruktury technicznej kształtowane zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. V.
Szczególne warunki zagospodarowania	6	Warunki zagospodarowania wynikające z: -potrzeb ochrony środowiska kulturowego określone są w rozdz. VI. -potrzeb ochrony przyrody i ochrony zdrowia ludzi, określone są w rozdz. VII.

§ 24

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**T** **Tereny infrastruktury technicznej.** Przeznaczenie - zakres funkcji: 1) **TE** – tereny urządzeń elektroenergetycznych.
Funkcje dopuszczalne	2.	Lasy i zadrzewienia.
Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	3.	Przebudowa i rozbudowa istniejących budynków oraz budowa nowych z zachowaniem następujących warunków: – kształtowanie zabudowy: - w sposób zgodny z cechami architektury o wartościach lokalnych i kulturowych; – maksymalna wysokość okapu / górnej krawędzi bryły budynku: - 4,5m; – maksymalna ilość kondygnacji: - 1. Linia zabudowy budynków istniejących - do zachowania. Linia zabudowy budynków projektowanych: - zgodnie z przepisami szczególnymi.

Zasady podziału na działki	4.	Granice działek budowlanych wyznaczają: – linie rozgraniczające, – istniejące granice własności. Wtórne podziały i scalenia działek pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych w zakresie lokalizacji zabudowy oraz przepisów niniejszej uchwały.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji	5.	Tereny obsługiwane ulicami i drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. IV.
Szczególne warunki zagospodarowania	6	Warunki zagospodarowania wynikające z: -potrzeb ochrony środowiska kulturowego, określone są w rozdz. VI. -potrzeb ochrony przyrody i ochrony zdrowia ludzi, określone są w rozdz. VII.

§ 25

<table>
<tr><td rowspan="6">Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi</td><td rowspan="6">1.</td><td colspan="4">K
Tereny dróg i ulic publicznych:</td></tr>
<tr><td>oznaczenie</td><td>klasa</td><td>szer. w liniach rozgraniczających</td><td>nr drogi</td></tr>
<tr><td>KGP 1 wariant</td><td>główna ruchu przyspieszonego</td><td>35m</td><td>30</td></tr>
<tr><td>KGP 2 wariant – rezerwa terenu</td><td>główna ruchu przyspieszonego</td><td>35m</td><td>30</td></tr>
<tr><td>KL1</td><td>lokalna</td><td>12 - 15m</td><td>12344</td></tr>
<tr><td>Kpj</td><td>pieszo-jezdna</td><td>8 – 12m</td><td></td></tr>
<tr><td>Funkcje dopuszczalne</td><td>2.</td><td colspan="4">Zieleń urządzona</td></tr>
<tr><td>Szczególne warunki zagospodarowania</td><td>3.</td><td colspan="4">Warunku kształtowania infrastruktury technicznej określa rozdz. V.
Warunki zagospodarowania wynikające z:
-potrzeb ochrony środowiska kulturowego, określone są w rozdz. VI.
-potrzeb ochrony przyrody i ochrony zdrowia ludzi, określone są w rozdz. VII.</td></tr>
</table>

§ 26

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**RZ** **Tereny łąk i zieleni niskiej**
Funkcje dopuszczalne	2.	Tereny upraw i produkcji rolnej – z wykluczeniem zabudowy. Lasy i zadrzewienia, parki leśne. Sport i rekreacja – w formie wydzielonych terenów zieleni dla celów sportowych oraz terenowych urządzeń sportu i rekreacji (budowli), pod warunkiem spełnienia wymagań ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
Warunki zagospodarowania terenu	3.	Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: – tereny nie zabudowane obejmujące łąki, pastwiska, sady, – wody powierzchniowe – stawy hodowlane, cieki naturalne i rowy, – uprawy ogrodnicze, sady, – zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, – łąki, zadrzewienia i zakrzewienia w otoczeniu cieków naturalnych i rowów, – dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, Urządzenia infrastruktury technicznej , w tym na wydzielonych działkach, nie kolidującej z funkcją podstawową i dopuszczalną, pod warunkiem spełnienia wymagań ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji	4.	Tereny obsługiwane drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. IV.
Szczególne warunki zagospodarowania	5.	Warunki zagospodarowania wynikające z: -potrzeb ochrony środowiska kulturowego, określone są w rozdz. VI. -potrzeb ochrony przyrody i ochrony zdrowia ludzi, określone są w rozdz. VII. Zakaz lokalizacji nowej zabudowy.

§ 27

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**RP1** **Tereny upraw i produkcji rolnej.**
Funkcje dopuszczalne	2.	Lasy i zadrzewienia. Ustala się utrzymanie występujących w stanie istniejącym innych funkcji, odmiennych od funkcji podstawowych i dopuszczalnych, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w § 5.
Warunki zagospodarowania terenu	3.	Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: – tereny nie zabudowane obejmujące łąki, pastwiska, grunty orne, uprawy ogrodnicze i sadownicze, – wody powierzchniowe – stawy hodowlane, cieki naturalne i rowy, – zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, – łąki, zadrzewienia i zakrzewienia w otoczeniu cieków naturalnych i rowów, – dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, – urządzenia infrastruktury technicznej – nie kolidujące z funkcją podstawową i dopuszczalną, pod warunkiem spełnienia wymagań ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji	4.	Tereny obsługiwane drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. IV.
Szczególne warunki zagospodarowania	5	Zasady zagospodarowania wg przepisów szczególnych. Adaptuje się istniejący układ terenów, rowów i urządzeń odprowadzających wody powierzchniowe, ciągów komunikacyjnych obsługujących tereny rolne oraz układ ciągów pieszych i rowerowych. Dopuszcza się zmianę układu w/w elementów oraz użytkowania rolniczego, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej. Warunki zagospodarowania wynikające z: -potrzeb ochrony środowiska kulturowego, określone są w rozdz. VI. -potrzeb ochrony przyrody i ochrony zdrowia ludzi, określone są w rozdz. VII. Zakaz lokalizacji nowej zabudowy

§ 28

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**RP2** **Tereny upraw i produkcji rolnej.**
Funkcje dopuszczalne	2.	Lasy i zadrzewienia. Ustala się utrzymanie występujących w stanie istniejącym innych funkcji, odmiennych od funkcji podstawowych i dopuszczalnych, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w § 5.
Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	3.	Przebudowa i rozbudowa istniejących budynków oraz budowa nowych z zachowaniem następujących warunków: – kształtowanie zabudowy - z zachowaniem zasady nawiązania do cech lokalnej architektury o wartościach kulturowych występującej na obszarze wsi, w zakresie: skali zabudowy, ukształtowania bryły, wysokości, formy i spadku dachu, – maksymalna wysokość okapu / górnej krawędzi bryły budynku – 7,5 m, – maksymalna wysokość kalenicy – 11,5 m – maksymalna ilość kondygnacji, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 2; – dach: - ukształtowany indywidualnie, z rozwiązaniami tradycyjnymi (kształtowany cechami architektury środowiskowej) lub kontrastującymi z nimi, zapewniający harmonijne wpisanie obiektu w krajobraz i ochronę krajobrazu. Kształtowanie zabudowy – w formie zespołów budowlanych o skoncentrowanych i zamkniętych układach budynków z jednym wspólnym wnętrzem. Linia zabudowy budynków istniejących: - do zachowania. Linia zabudowy budynków projektowanych, nieprzekraczalna: od ulic i dróg Kpj – 12,0m, od drogi KL – 20,0m. Minimalna odległość projektowanej zabudowy od: - naturalnych cieków i rowów – 15,0m. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,15.

		Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: – tereny nie zabudowane obejmujące łąki, pastwiska, grunty orne, uprawy ogrodnicze i sadownicze. – wody powierzchniowe – stawy hodowlane, cieki naturalne i rowy, – zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, – łąki, zadrzewienia i zakrzewienia w otoczeniu cieków naturalnych i rowów, – dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, – urządzenia infrastruktury technicznej – nie kolidującej z funkcją podstawową i dopuszczalną, pod warunkiem spełnienia wymagań ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, – budynki mieszkalne oraz gospodarcze i urządzenia (budowle) służące wyłącznie produkcji rolnej, wchodzące w skład gospodarstwa rolnego, którego warunki funkcjonowania i parametry określają przepisy szczególne.
Zasady podziału na działki	4.	Minimalna powierzchnia działki –2500m^2.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji	5.	Tereny obsługiwane drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. IV. Tereny obsługiwane w oparciu o zbiorowe i indywidualne urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. V.
Szczególne warunki zagospodarowania	6	Zasady zagospodarowania wg przepisów szczególnych. Adaptuje się istniejący układ terenów, rowów i urządzeń odprowadzających wody powierzchniowe, ciągów komunikacyjnych obsługujących tereny rolne oraz układ ciągów pieszych i rowerowych. Dopuszcza się zmianę układu w/w elementów oraz użytkowania rolniczego, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej. Warunki zagospodarowania wynikające z: -potrzeb ochrony środowiska kulturowego, określone są w rozdz. VI. -potrzeb ochrony przyrody i ochrony zdrowia ludzi, określone są w rozdz. VII. Zakaz lokalizacji obiektów przemysłu rolno-spożywczego.

§ 29

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**RL** **Tereny lasów ochronnych i zadrzewień**
Funkcje dopuszczalne	2.	Zagospodarowanie turystyczne – dopuszczone przepisami szczególnymi. Urządzenia infrastruktury technicznej służące komunalnemu systemowi zbiorowego zaopatrzenia w wodę. Drogi wewnętrzne.
Warunki zagospodarowania terenu	3.	Zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami szczególnymi oraz Planem Urządzenia Lasu
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji	4.	Tereny obsługiwane drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. IV.
Szczególne warunki zagospodarowania	5	Zakaz zabudowy i zagospodarowania z wyjątkiem dopuszczonego w przepisach szczególnych. Zespoły zadrzewień niedostosowane do siedliska do przebudowy z uwzględnieniem zasad leśnictwa zrównoważonego.

§ 30

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**W** **Tereny wód powierzchniowych**
Funkcje dopuszczalne	2.	Urządzenia wodne zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym ujęcia wody, elektrownie wodne.
Warunki zagospodarowania terenu	3.	Zasady zagospodarowania określają przepisy szczególne.

Szczególne warunki zagospodarowania	4.	Warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego określone są w rozdz. VI. Warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony przyrody i ochrony zdrowia ludzi określone są w rozdz. VII.

Rozdział IX
Przepisy końcowe

§ 31

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 32

Sprawy nie uregulowane niniejszą uchwałą a dotyczące ładu przestrzennego należy rozstrzygać zgodnie z wymaganiami wynikającymi z zachowania walorów urbanistycznych, danego miejsca, dostosowania do zabudowy otoczenia o pozytywnych cechach architektonicznych oraz ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego.

§ 33

Uchyla się, w granicach planu, miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna zatwierdzony uchwałą Nr XXIII/125/93 Rady Gminy w Olszynie z dnia 22 stycznia 1993r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna (Dz. Urz. Województwa Jeleniogórskiego z 26 lutego 1993r.Nr 5, poz. 51).

§ 34

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy .

§ 35

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.